

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项
债券（五期）
潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目（一期工程）
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]015 号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-01

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目（一期工程）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]015号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：申友良（CPA：370900020007）
王霞（CPA：370100540002）



0105312022011710755636

报告文号：中准鲁专字[2022]015号

事务所名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

事务所电话：13361079075

传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦190
9-1

电子邮件：zhongzhunsd@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项 债券（五期）

潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目（一期工程）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]015 号

我们根据财预【2018】161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目（一期工程）棚改专项债券（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表，公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《辛冬安置区棚改项目（一期工程）棚户区改造项目可行性研究报告》的可行性研究报告以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差

总体评价结果如下：

1、项目建设规模及内容

该项目为棚户区改造项目，项目主要拆迁辛冬一村、辛冬二村、辛冬三村、辛王家庄村、辛李家村、河南头村，拆迁后全部进行就地房屋安置,项目一期工程总占地面积约 98075 平方米，总建筑面积 324812 平方米，其中：住宅建筑面积 216279 平方米，配套服务用房 3679 万元，地下建筑面积 104854 平方米，规划总户数 2160 户，总人口数 4806 人，项目建筑密度 14.2%，建筑容积率 2.2，绿地率 30%。

2、项目总投资、项目资本金及本期发债金额，具体情况如表 1：

县区	项目名称	总投资额（万元）	其中：资本金	本期发债金额
坊子区	辛冬安置区棚改项目（一期工程）	169,694.00	83,794.00	3,600.00

备注：发行人拟就辛冬安置区棚改项目（一期工程）项目分期发行潍坊市棚改专项债券，合计发行专项债券 85,900.00 万元；其中已发行 2019 年山东省政府棚改专项债券五期棚改专项债券金额为 14,900.00 万元，利率为 3.31%，期限为 5 年；已发行 2020 年山东省政府棚改专项债券一期棚改专项债券金额为 21,000.00 万元，利率为 3.25%，期限为 7 年；已发行 2021 年山东省政府棚改专项债券一期棚改专项债券金额为 26,400.00 万元，利率为 3.10%，期限为 7 年；对已发行 2021 年山东省政府专项债券（十二期）中的坊子区城乡供水改造项目金额中的 20,000.00 万元调整至辛冬安置区棚改项目（一期工程）20,000.00 万元，利率为 3.36%，期限为 10 年；2022 年 1 月本期发行 3,600 万元（假设在 2022 年以内全部发行完成）。假设该 3,600 万元发行债券票面利率为 4.0%，期限为 7 年期，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 5：

金额单位：人民币万元

年度	期初金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息和
2018 年				0.00		0.00
2019 年	0.00	14,900.00		14,900.00		0.00
2020 年	14,900.00	21,000.00		35,900.00	493.19	493.19
2021 年	35,900.00	46,400.00		82,300.00	1,511.69	1,511.69
2022 年	82,300.00	3,600.00		85,900.00	2,666.09	2,666.09
2023 年	85,900.00			85,900.00	2,810.09	2,810.09
2024 年	85,900.00		14,900.00	71,000.00	2,810.09	17,710.09

年度	期初金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息和
2025 年	71,000.00			71,000.00	2,316.90	2,316.90
2026 年	71,000.00			71,000.00	2,316.90	2,316.90
2027 年	71,000.00		21,000.00	50,000.00	2,316.90	23,316.90
2028 年	50,000.00		26,400.00	23,600.00	1,634.40	28,034.40
2029 年	23,600.00		3,600.00	20,000.00	816.00	4,416.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	672.00	672.00
2031 年	20,000.00		20,000.00	0.00	336.00	20,336.00
合计		85,900.00	85,900.00		20,700.25	106,600.25

4、项目净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目建成后可腾出土地面积约 438.89 亩用于出让(拆迁占地面积 586.00 亩,安置区占地面积 147.11 亩),腾空出让土地规划为商业用地,按照周边商业用地价格 277.83 万/亩计算。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于潍坊市。经查询潍坊市土地交易中心土地出让信息,参考坊子区近期的土地交易价格确定上述棚改项目土地出让价格。

宗地号	土地等级	位置	土地出让面积(平)	土地出让收入(万元)	单价(元/平)	出让用途
2018-F02 B	4 级	北海路以东,凤翔街以南	38,000.00	15,447.00	4,065.00	商住
2018-F02 A	4 级	位于坊子区凤翔街以北、祥凤路以东	98,740.00	40,137.61	4,064.98	商住
2017-F14	5 级	潍坊崇文街以北、潍县南路以西	28,117.00	13,117.98	4,665.50	商住
		均价			4,167.41	

计算土地价格的增速,坊子区按两个增速(即:2022 年坊子区 GDP 预期增速、坊子区 GDP 最近三年平均增速(2021 年 GDP 增长率截止到报告日未公布)(坊子区 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长率分别为 6.80%、6.30%、4.80%),近三年平均值 5.97%)中孰低确定坊子区目标增长率。按上述方法确定坊子区 GDP 的目标增速如下所示:

地区	2022 年 GDP 目标增长率 100%	2022 年 GDP 目标增长率 90%	2022 年 GDP 目标增长率 80%
坊子区	5.97%	5.37%	4.78%

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕，（本项目已经出让部分土地，出让面积 98,075.49 平方米，收到出让金 34,718.55 万元）根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年坊子区 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第 7 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2022 年 GDP 目标增速的 100%	按 2022 年 GDP 目标增速的 90%	按 2022 年 GDP 目标增速的 80%
辛冬安置区棚改项目（一期工程）	139,500.94	136,503.16	133,605.53

项目土地出让收益测算表

序号	名称	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
一	出让土地回款	156,340.15	151,626.67	147,070.63
二	用于资金平衡土地相关收益	139,500.94	136,503.16	133,605.53
1	土地出让收入	156,340.15	151,626.67	147,070.63
2	基本政策成本及政府基金	16,839.21	15,123.50	13,465.11
2.1	土地出让费用	3,126.80	3,032.53	2,941.41
2.2	国有土地收益基金	7,817.01	7,581.33	7,353.53
2.3	农业土地开发资金	244.14	244.14	244.14
2.4	教育资金	1,492.54	1,030.62	584.13
2.5	农田水利建设资金	1,492.54	1,030.62	584.13
2.6	城镇廉租住房保障资金	1,492.54	1,030.62	584.13
2.7	被征地农民社会保障基金	1,173.64	1,173.64	1,173.64

(3) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金中的项目资本金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡，按照文件规定辛冬安置区棚改项目（一期工程）单个项目可以实现自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下：

项目	按 2022 年 GDP 目标增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
辛冬安置区棚改项目（一期工程）	1.31	1.28	1.25

辛冬安置区棚改项目（一期工程）按 2022 年 GDP 目标增速 5.97% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年			-	31,932.33
2019 年			-	
2020 年		493.19	493.19	
2021 年		1,511.69	1,511.69	
2022 年		2,666.09	2,666.09	
2023 年		2,810.09	2,810.09	
2024 年	14,900.00	2,810.09	17,710.09	
2025 年		2,316.90	2,316.90	
2026 年		2,316.90	2,316.90	
2027 年	21,000.00	2,316.90	23,316.90	
2028 年	26,400.00	1,634.40	28,034.40	107,568.61
2029 年	3,600.00	816.00	4,416.00	
2030 年		672.00	672.00	
2031 年	20,000.00	336.00	20,336.00	
小计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	139,500.94
贷款本息				
合计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	139,500.94

本息覆盖 倍数	1.31
------------	------

辛冬安置区棚改项目（一期工程）按 2022 年 GDP 目标增速 5.97% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年				31,932.33
2019 年				
2020 年		493.19	493.19	
2021 年		1,511.69	1,511.69	
2022 年		2,666.09	2,666.09	
2023 年		2,810.09	2,810.09	
2024 年	14,900.00	2,810.09	17,710.09	
2025 年		2,316.90	2,316.90	
2026 年		2,316.90	2,316.90	
2027 年	21,000.00	2,316.90	23,316.90	
2028 年	26,400.00	1,634.40	28,034.40	104,570.84
2029 年	3,600.00	816.00	4,416.00	
2030 年		672.00	672.00	
2031 年	20,000.00	336.00	20,336.00	
小计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	136,503.16
贷款本息				
合计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	136,503.16
本息覆盖 倍数	1.28			

辛冬安置区棚改项目（一期工程）按 2022 年 GDP 目标增速 5.97% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年				31,932.33
2019 年				
2020 年		493.19	493.19	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		1,511.69	1,511.69	
2022 年		2,666.09	2,666.09	
2023 年		2,810.09	2,810.09	
2024 年	14,900.00	2,810.09	17,710.09	
2025 年		2,316.90	2,316.90	
2026 年		2,316.90	2,316.90	
2027 年	21,000.00	2,316.90	23,316.90	
2028 年	26,400.00	1,634.40	28,034.40	101,673.20
2029 年	3,600.00	816.00	4,416.00	
2030 年		672.00	672.00	
2031 年	20,000.00	336.00	20,336.00	
小计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	133,605.53
贷款本息				
合计	85,900.00	20,700.25	106,600.25	133,605.53
本息覆盖 倍数	1.25			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为潍坊市坊子区辛冬安置区项目(一期工程))专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为坊子区棚改项目提供足够的资金支持。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了稳定的现金流入,能够满足潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目(一期工程))棚改专项债券专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人潍坊市坊子区辛冬安置区棚改项目(一期工程))专项债券目的使用,不得用作其他任何目的。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月十七日



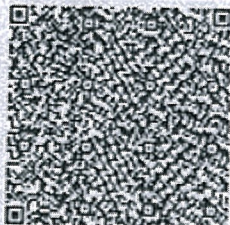
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至 年 月 日
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本,出具验资报告,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后开展经营活动)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向会计师事务所交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

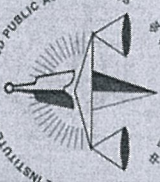
经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会 (2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

中准会计师事务所 (特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章



THE CHINESE INSTITUTE OF
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 申友良

性别: 男

出生日期: 1975/04/03

工作单位: 德清正达有限责任会计师事务所

身份证号码: 371323750403815



姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after

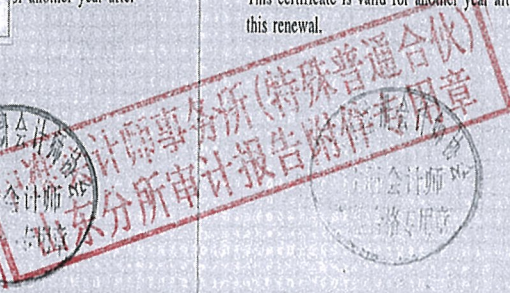


2006年 3月 31日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



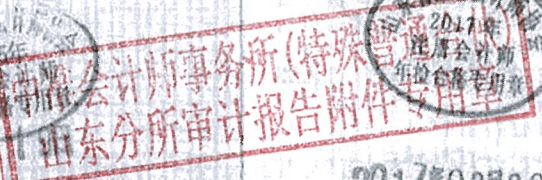


2007年 3月 31日

2012年度任职资格检查合格

9

年度检验登记		Annual Renewal Registration	
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.			
			
2017年03月02日			
年 月 日			

年度检验登记		Annual Renewal Registration	
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.			
		记 ration	
姓名: 王霞		续，继续有效一年。	
证书编号: 370100540002		d for another year after	
this renewal.			
			
2017年03月02日			
年 月 日			